छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण क्रमांक – 142 **SM-PRO-2021-001394**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राजकुमार सिंहानी, पिता–श्री सुंदर दास सिंहानी, पता–एस.बी.टी. कॉम्लेक्स, मेन रोड भैस्थान, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सिमरन सिटी फेस–।''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
24/08/2021	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा मठपुरैना, रायपुर (छ.ग.) स्थित अपने आवासीय भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट का छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीयन कराने हेतु आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–3 के परिप्रेक्ष्य धारा–4 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार आवश्यक दस्तावेज एवं निर्धारित शुल्क छत्तीसगढ़ रेरा में जमा कराना अनिवार्य है। उक्ताशय के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अपने परिपत्र क्रमांक–3/रेरा/2018, दिनाँक 28/03/2018, क्रमांक–14/रेरा/2018, दिनाँक 27/07/2018 एवं आदेश क्रमांक–10/रेरा/2019, दिनाँक 10/01/2019, आदेश क्रमांक–11/रेरा/2019 दिनाँक 10/01/2019 के माध्यम से विस्तृत दिशा–निर्देश भी जारी किए गए थे, जो कि प्राधिकरण के वेबसाईट पर सहज उपलब्ध है। परंतु अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु आवश्यक व अनिवार्य सभी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। – अतः प्राधिकरण ने अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–3 एवं 4 का उल्लंघन करने के कारण दिनाँक 19.03.2021 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। अनावेदक की उपस्थिति हेतु समाचार पत्रों में भी दिनाँक 11.04.2021 को नोटिस का प्रकाशन किया गया। – अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान दिनाँक 25.06.2021 को उपस्थित होने के उपरांत भी कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया है। इसके पश्चात् प्रकरण की सुनवाई के दौरान अनावेदक के अनुपस्थित होने के कारण प्रकरण में एकपक्षीय कार्यवाही की गई। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट का स्थल निरीक्षण कराकर संयुक्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन प्राप्त किया गया। प्रतिवेदन में यह उल्लेखित	

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	है कि स्थल पर सोसायटी से विवाद होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट को कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र अप्राप्त है। रहवासियों के द्वारा स्थल निरीक्षण के दौरान यह बताया गया कि प्रमोटर ने ब्रोशर अनुसार विकास कार्य नहीं किया है। इस संबंध में संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, रायपुर के आदेश दिनाँक 07.12.2019 से क्षुब्द होकर अनावेदक ने माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। रिपोर्ट में यह भी उल्लेखित है कि अनावेदक/प्रमोटर ने आज दिनाँक तक पंजीयन हेतु समस्त दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं और ना ही प्रोजेक्ट स्थल पर ब्रोशर के अनुसार विकास कार्य पूर्ण किया है। – प्राधिकरण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु वर्ष 2018 में आवेदन प्रस्तुत करने पश्चात् डी.डी. के माध्यम से दिनाँक 24.05.2018 को संपूर्ण पंजीयन शुल्क रूपये 1,46,800/– का भुगतान किया गया है। परन्तु प्राधिकरण द्वारा लगातार सूचित किये जाने के बावजूद भी अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु निम्नानुसार दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं :– रेरा विनिर्दिष्ट खाता विवरण, नॉन एनकम्बरेन्स प्रमाण पत्र, विकास अनुज्ञा, Annexure-2,3,4,5, आबंटन पत्र, एग्रीमेंट सेल, कन्वेयंस डीड, सेल्फ डिक्लेरेशन आदि दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए है। प्राधिकरण द्वारा कराये गये संयुक्त स्थल निरीक्षण दिनाँक 25 जून, 2021 के प्रतिवेदन अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार विकास कार्य नहीं किया गया है। इस प्रकार ऑनगोईंग प्रोजेक्ट होने के बावजूद भी अनावेदक द्वारा आवश्यक दस्तावेजों को प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण पंजीयन की प्रक्रिया लंबित है। अनावेदक ने प्रकरण की सुनवाई के दौरान समुचित अवसर प्रदान करने उपरांत भी कोई जवाब व दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं। अनावेदक ने विवादित प्रोजेक्ट कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार अनावेदक द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट का पंजीयन नहीं कराया गया है, जो अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है।	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 142 **SM-PRO-2021-001394**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राजकुमार सिंहानी, पिता–श्री सुंदर दास सिंहानी, पता–एस.बी.टी. कॉम्लेक्स, मेन रोड भैस्थान, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सिमरन सिटी फेस–।''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अधिनियम की धारा–59 के अनुसार धारा–3 का उल्लंघन किये जाने पर प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत की शास्ति व तीन वर्ष कारावास का प्रावधान है। चूँकि अनावेदक ने धारा–3 का उल्लंघन किया है, अतः अनावेदक द्वारा जमा की गई पंजीयन राशि राजसात करते हुए अनावेदक पर रुपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित करना उचित प्रतीत होता है। साथ ही पंजीयन नहीं होने के कारण विवादित प्रोजेक्ट अवैध होने की वजह से प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाया जाना उचित प्रतीत होता है। – उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :– 1. अनावेदक द्वारा पंजीयन हेतु जमा राशि राजसात करते हुये अनावेदक पर रुपये 25,000/– की शास्ति अधिरोपित करते हुए अनावेदक को यह निर्देशित किया जाता है कि वह दो माह के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित शासकीय मद में जमा करना सुनिश्चित करे। 2. विवादित प्रोजेक्ट में क्रय–विक्रय पर प्रतिबंध लगाते हुये रजिस्ट्रार, छत्तीसगढ़ रेरा को यह निर्देशित किया जाता है कि वह उक्त संबंध में कलेक्टर, जिला–रायपुर (छ.ग.) व जिला पंजीयक, जिला–रायपुर (छ.ग.) को पृथक से सूचित करे। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर, अभिलेख कोष्ठ भेजा जावे। सही/– **(नरेन्द्र कुमार असवाल)** **सदस्य** सही/– **(राजीव कुमार टम्टा)** **सदस्य** सही/– **(विवेक ढाँड)** **अध्यक्ष**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 142 **SM-PRO-2021-001394**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राजकुमार सिंहानी, पिता–श्री सुंदर दास सिंहानी,
पता–एस.बी.टी. कॉम्लेक्स, मेन रोड भैस्थान, रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''सिमरन सिटी फेस–।''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

प्रकरण कमांक – 142 **SM-PRO-2021-001394**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध श्री राजकुमार सिंहानी, पिता–श्री सुंदर दास सिंहानी, पता–एस.बी.टी. कॉम्लेक्स, मेन रोड भैस्थान, रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''सिमरन सिटी फेस–।''

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर